Cena pojedyńczego numeru 30 gr. a Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem

Nr 1 Warszawa, styczeń—luty 1939 r. **Rok II**

NIERUCHOMOŚĆ MIEJSKA

W ŚWIETLE PRAWA i ORZECZNICTWA

MIESIĘCZNIK

pod redakcją **Adwokata Dr Stefana Cypina**

TREŚĆ NUMERU:

Redakcja: ul. Kr. Alberta I Nr. 6, tel. 336-53. **Administracja:** ul. Królewska 25, tel. 239-18

Prenumerata roczna złotych 3. **Konto P. K. O. 12.794.**

Dr. S. STYPIŃSKI

Na marginesie przedłużenia obniżki komornego

Ustawą z dnia 3 stycznia 1939 r. przedłużona została na czas od 1 stycznia 1939 r. do dnia 31 marca 1940 r. obniżka komornego o 10 względnie 15⁰/₀, wprowadzona Rozporządzeniem Prezydenta z dnia 14 listopada 1935 r. początkowo na okres 2-letni, sprolongowana zaś następnie na dalszy okres 13-miesięczny ustawą z dnia 1 lutego 1938 r.

Wspomniana ustawa, przedłużająca obniżkę komornego, posiada kapitalne znaczenie dla szerokich rzesz właścicieli nieruchomości, dla których oznacza dalsze pozbawienie dużej części i tak znikomych dochodów; z tego tegoż względu na bliższe rozważenie zasługuje strona społeczno - gospodarcza problematu, w grę tu wchodzącego.

W pierwszym rzędzie dla uzmysłowienia sobie praktycznych konsekwencji wspomnianej obniżki należy wziąć pod uwagę, że zmniejszenie przychodu brutto o 10 względnie 15⁰/₀ pogarsza sytuację finansową właściciela nieruchomości, w stopniu bardzo silnym, znacznie przekraczającym odsetek, wyżej podany. Należy mieć na względzie, że dochodowość nieruchomości, podlegających ustawie o ochronie lokatorów, jest minimalna, a to w wyniku, z jednej strony ściśle zafiksowanych, uniezależnionych od fluktuacji rynkowych, cen komornego, z drugiej zaś strony — ustawicznie wzrastających ciężarów podatkowych i innych.

Bardzo wymowne pod względem orientowania się w rentowności domów czynszowych są dane ustalone w r. 1928 przez Państwowy Instytut Badania Koniunktur i Cen. Po niezmiernie skrupulatnych badaniach Instytut ten obliczył, iż dochodowość domów w Warszawie wynosi niecałe 2⁰/₀ w stosunku rocznym. Tak wyglądała w tym okresie rentowność nieruchomości w stolicy. Nie trzeba chyba bliżej uzasadniać poglądu, że stan rzeczy, o ile chodzi o domy na prowincji wyglądał w sposób jeszcze bardziej opłakany. Od roku 1928 sytuacja zmieniła się w dalszym ciągu na gorsze, a to w konsekwencji podwyższenia wysokości podatku od nieruchomości, jak również kolosalnego wzmożenia wydatków na remont, co

stoi w związku z akcją, przedsięwziętą przez władze administracyjne, w przedmiocie podniesienia wyglądu zewnętrznego miast i osiedli.

Jeśli zresztą zatrzymamy się na owych 2%, wyprowadzonych przez autorytatywną instytucję państwową oraz przeliczymy ten odsetek na przychód brutto, który, jak wykazuje doświadczenie, zawiera się w granicach 10—15% wartości nieruchomości, to dojdziemy do wniosku, że czysty dochód stanowił przeciętnie 20—30% przychodu brutto. I od tych właśnie 20—30% odliczyć należy obniżkę komornego, aby zorientować się, jakie są skutki praktyczne omawianej ustawy.

Znikomy dochód z nieruchomości, którego wielkość i tak nie pozostawała w żadnym stosunku do obowiązującej na rynku gospodarczym stopy procentowej, zmniejszony został w wyniku obniżki komornego w najlepszym razie o połowę (!), w gorszym zaś wypadku o 75% (!) Cyfry te same są dostatecznie wymowne i nie wymagają dalszych komentarzy.

Zwrócić przy tym należy uwagę na jeszcze jeden moment specyficzny, o dużej doniosłości społecznej.

Obniżka 15% komornego dotyczy jedynie lokali mniejszych — jedno i dwupokojowych, tego zaś rodzaju lokale stanowią przytłaczającą większość w domach, mieszczących się w dzielnicach robotniczych, na peryferiach większych miast i t. p. W rezultacie więc *ostrze ustawy, obniżającej komorne, uderzyło w pierwszym rzędzie wielkie rzesze mniej zamożnych właścicieli domów, którzy w związku z t. zw. ustawowym moratorium mieszkaniowym i tak obciążeni zostali obowiązkiem,* niesłychanie często wyczerpującym, *dostarczania bezpłatnych mieszkań bezrobotnym.* Dla tej grupy społecznej obniżenie komornego jest z reguły pozbawieniem wszelkich dochodów. Jeśli zaś weźmiemy pod uwagę, że większość drobniejszych właścicieli domów, zwłaszcza na prowincji, rekrutuje się z ciułaczy, byłych rzemieślników, niższych funkcjonariuszy państwowych i samorządowych, dla których ulokowanie oszczędności całego życia w niewielkiej posesji miało być zabezpieczeniem starości, to dojdziemy do wniosku, że obecne położenie rzeszy prowadzi pośrednio do skutków ze stanowiska społecznego niewątpliwie ujemnych.

Obniżka komornego poniżej realnej ceny rynkowej za mieszkania jest zjawiskiem ujemnym z innego jeszcze względu. Chodzi o to, że *istniejąca różnica między komornem w domach starych i nowych,* gdzie czynsz kształtuje się w sposób swobodny, odpowiadający koniunkturze, *prowadzi do powstania względnie utrwalenia t. zw. odstępnego.*

„Odstępne" za stare mieszkania jest — w istocie swojej — na co wielokrotnie już zwracano uwagę, kapitalizacją owej różnicy komornego w domach nowych i starych. Że instytucja „odstępnego" jest degeneracją stosunków gospodarczych i powinna być wszelkimi siłami zwalczane, nie podlega, zdaje się, żadnej kwestii. Moment ten winien przeto być rozważany przy ustalaniu wszelkich poczynań z dziedziny ustawodawstwa mieszkaniowego.

Wreszcie *pozbawianie właścicieli nieruchomości dochodów prowadzi do uniemożliwienia dokonywania racjonalnych remontów, do stopniowego niszczenia budynków,* a co za tym idzie — do zmniejszenia ilości lokali, zdatnych do zamieszkania.

Za długotrwałym pozbawieniem dochodu stoi więc widmo głodu mieszkaniowego, tej wielkiej klęski społecznej, którą doznaliśmy w okresie po wojennym, a z którą tak energicznie oraz intensywnie walczyło Państwo i społeczeństwo przez długi szereg lat. Akcja ta ostatnio uwieńczona została pewnymi pozytywnymi rezultatami. Było by wielką szkodą dla całego organizmu państwowego, gdyby te rezultaty uległy zniweczeniu.

Przedłużenie obniżki komornego na czas do dnia 31 marca 1940 roku jest faktem dokonanym.

Żywimy jednak głęboką nadzieję, że w imię doniosłych interesów społecznych i gospodarczych ustalony termin powrotu do poprzednich stawek komornego nie ulegnie już dalszym przesunięciom.

Prosimy P. T. Czytelników o odnowienie prenumeraty na rok 1939

Ustawa z dnia 3 stycznia 1939 r.

o przedłużeniu obniżenia komornego

(Dziennik Ustaw Nr. 1/39 r., poz. 1)

ART. 1. (1) Obniżenie komornego, przyznane art. 1 i 2 dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 listopada 1935 r. w sprawie obniżenia komornego oraz zmiany ustawy o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 82, poz. 504) i przedłużone ustawą z dnia 1 lutego 1938 r.*) (Dz. U. R. P. Nr. 8, poz. 45), przedłuża się na czas od dnia 1 stycznia 1939 r. do dnia 31 marca 1940 r.

(2) Począwszy od dnia 1 kwietnia 1940 r. wysokość komornego wzrastać będzie co kwartał o 2 i pół proc. podstawowego lub umownego komornego aż do osiągnięcia pełnej jego wysokości.

ART. 2. Ustawa niniejsza obowiązuje na obszarze województwa śląskiego tylko w zakresie komornego w budynkach, nie podlegających ochronie lokatorów, a należących do Skarbu Państwa, banków państwowych, związków samorządu terytorialnego, zakładów ubezpieczeń społecznych oraz innych instytucyj prawa publicznego.

ART. 3. Wykonanie ustawy niniejszej porucza się Ministrom Sprawiedliwości i Spraw Wewnętrznych.

ART. 4. Ustawa niniejsza wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.)**

---

*) Patrz „Nier. Miejska" Nr. 2 z r. 1938, str. 5.
**) t. j. 5 stycznia 1939 r.

Mgr. A. BOJKO

O odpowiedzialności cywilnej właściciela domu za szkody, wyrządzone w obrębie nieruchomości

W praktyce bardzo często spotykamy się z zagadnieniem odpowiedzialności cywilnej właściciela domu za szkody. Ponieważ zagadnienie to niewątpliwie zainteresuje ogół właścicieli nieruchomości, przeto uważamy za wskazane poruszyć je na łamach naszego czasopisma.

Odpowiedzialność cywilna właściciela domu za szkody może być trojaka, może bowiem obejmować: 1) odpowiedzialność za własne czyny, 2) odpowiedzialność za czyny osób zatrudnionych w nieruchomości i 3) odpowiedzialność za szkody, wyrządzone zawaleniem się budynku lub oberwaniem się części bydunku.

W artykule niniejszym zajmiemy się przede wszystkim kwestią odpowiedzialności za własne czyny, innymi słowy, za wszelkie szkody, *wyrządzone w obrębie nieruchomości z własnej winy właściciela.*

Odpowiedzialność ta jest unormowana przepisami art. 134—167 kodeksu zobowiązań, t. j. rozdziału, zatytułowanego „Czyny niedozwolone", w szczególności przepisami art. 134—137 k. z., mówiącymi o „odpowiedzialności za własne czyny".

Zasadą naczelną jest: *„kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia" (art. 134 k. z.).* Właściciel domu będzie więc odpowiedzialny za każdą szkodę wyrządzoną jakiejkolwiek osobie na terenie jego nieruchomości z w ł a s n e j w i n y, t. j. rozmyślnie albo wskutek niedbalstwa.

Najczęściej wspomniana odpowiedzialność zachodzić będzie w wypadku poślizgnięcia się lub potknięcia przechodnia na terenie posesji właściciela, np. w podwórzu, w bramie, na klatce schodowej itp.

W każdym poszczególnym wypadku wyrządzenie szkody o odpowiedzialności właściciela domu decydować będzie — zgodnie z podaną wyżej zasadą art. 134 k. z. i orzecznictwem Sądu Najwyższego — moment w i n y właściciela.

I tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 18.V.1937, C. II. 84//37 (Nier. Miejska Nr. 12/38 r. s. 182) uznał, że *właściciel domu nie odpowiada za wypadek poślizgnięcia się na chodniku przed domem,* jeżeli w dniu wypadku padał nieustannie śnieg, chodnik jest długi ponad pół kilometra, a wypadek zdarzył się w odległości 200 metrów od bramy. Sąd Najwyższy wyszedł ze słusznego założenia, że *stały i regularny opad śniegu oraz znaczne rozmiary chodnika zwalniają właściciela od odpowiedzialności.*

W innym znów wyroku z 26.X.1936, C. III 1327/26 (Ruch Prawn. z 1937 r. str. 866) Sąd Najwyższy orzekł, iż *właściciel domu nie ponosi odpowiedzialności za poślizgnięcie się przechodnia w krytej sieni domu, wyłożonej terazzem.* W uzasadnieniu zaś swego poglądu S. N. podaje, że wina właściciela domu tu nie zachodzi, gdyż terazzo jest materiałem powszechnie do takich celów używanym, że nawet korytarze gmachów państwowych o dużej frekwencji publiczności są nim wyłożone, a mimo to takiej posadzki nie posypuje się w zimie piaskiem.

Odnośnie wypadków poślizgnięcia się *na schodach,* właściciel domu odpowiada z reguły tylko o tyle, o ile zaniedbywa obowiązku oczyszczania i zamiatania klatki schodowej. W tym duchu wypowiada się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 15.II.1937, C. II. 2504/36 (O. S. P. XVI,

poz. 722): *„przechodniowi, który poślizgnął się na schodach, nie należy się odszkodowanie, jeżeli schody były w dniu wypadku oczyszczone i pozamiatane*". Nieznaczne zawilgocenie schodów — zdaniem S. N. — nie uzasadnia winy dozorcy, gdyż w porze zimowej było ono nieuniknionym następstwem wchodzenia na schody w obuwiu nie należycie oczyszczonym ze śniegu, a niepodobna wymagać od dozorcy, ażeby cały dzień stał koło schodów i ustawicznie po każdym przechodniu je wycierał.

W tych wypadkach, gdy przepisy prawne nakładają na właściciela domu obowiązek utrzymywania chodnika w należytym porządku i czystości, uprzątania śniegu, lodu itp. *właściciel odpowiadać będzie za nieszczęśliwy wypadek tylko wtedy, o ile do wspomnianych przepisów się nie zastosował* (por. orzeczenie S. N. z 4.IV.1938, C. II. 2627/37 — Ruch Prawn. z 1938 r. str. 917).

Tu należy wspomnieć o niedawno ogłoszonym orzeczeniu z 23.III.1938, C. I. 941/37 (Nowy Kod. Zob. 49/38 r., s. 171), w którym Sąd Najwyższy uznał *odpowiedzialność właściciela domu za skutki cywilne, związane z niewykonaniem wymogów Rozporządzenia Komisarza Rządu m. st. Warszawy w sprawie zabezpieczenia od wypadków osób, mających okna.* W danym wypadku wina właściciela domu polegała na tym, że wbrew wymogom wspomnianego rozporządzenia, w nieruchomości jego nie było urządzonych klamer do pasów ochronnych i pomimo to powierzono robotnikowi mycie okien na wyższych piętrach, skutkiem czego tenże robotnik upadł i utracił życie. Przy czym Sąd Najw. wypowiedział pogląd, iż ustanowienie we wspomnianym rozporządzeniu Komisarza Rządu kary porządkowej bynajmniej nie wyłącza odpowiedzialności za skutki cywilne, związane z niewykonaniem wymogów tego rozporządzenia. Wina bowiem właściciela domu, jako pracodawcy, było niestworzenie przez niego takich warunków pracy, które by chroniły życie i zdrowie pracowników w czasie spełniania przez nich powierzonych im czynności.

Z kolei musimy również poruszyć zagadnienie t. zw. *„nadużycia prawa"*, przewidzianego w art. 135 k. z. Przepis ten głosi: „Kto rozmyślnie lub przez niedbalstwo wyrządził drugiemu szkodę, wykonywając swe prawo, obowiązany jest do jej naprawienia, jeżeli wykroczył poza granice, zakreślone przez dobrą wiarę lub przez cel, ze względu na który prawo mu służyło".

Każdemu wolno wykonywać swoje prawo, lecz *tylko w granicach, zakreślonych przez dobrą wiarę lub przez cel, ze względu na który prawo mu służy.* Innymi słowy, każdy, kto wykonywa swe własne prawo, winien dołożyć staranności, żeby w miarę możności nie wyrządzić drugiemu szkody. Gdyby jednak ktoś przy wykonywaniu swego prawa wyrządził drugiemu szkodę (rozmyślnie lub przez niedbalstwo) naprawienia szkody można żądać tylko wówczas, gdy wykonywający swe prawo przekroczył dozwolone granice korzystania z praw.

Tak np. właściciel ma prawo w swej nieruchomości urządzić fabrykę lub zaprowadzić urządzenia mechaniczne itp., powinien jednak liczyć się z faktem, że urządzenia te mogą zakłócać spokój lub grozić niebezpieczeństwem sąsiadów. Choćby więc właściciel uzyskał zezwolenie właściwych władz budowlanych na wspomniane urządzenia, powinien zastosować wszelkie środki, aby uchronić sąsiadów od niepokoju i niebezpieczeństwa. Gdyby zaś tego zaniedbał i wyrządził komuś szkodę, będzie odpowiedzialny za „nadużycie prawa" i obowiązany do odszkodowania.

Należy zaznaczyć, że jeżeli zachodzi wina kilku właścicieli nieruchomości, odpowiedzialność jest solidarna, chyba, że udowodni się, kto w jakim stopniu przyczynił się do wywołania szkody (art. 137 § 1 k. z.). Jeżeli zaś jeden z współwłaścicieli, zobowiązanych solidarnie do odszkodowania zapłacił całkowitą wartość szkody, ma prawo regresu do pozostałych, t. j. ma prawo żądać od każdego z pozostałych współwłaścicieli zwrotu części, którą oznaczy sąd z uwzględnieniem okoliczności a zwłaszcza winy każdego (art. 137 § 2 k. z.).

Omówiona wyżej odpowiedzialność za własne czyny może być *uchylona* tylko w wypadkach, wyłączających wszelką winę właściciela domu, jako to w razie wyrządzenia szkody w stanie choroby psychicznej lub innego zakłócenia czynności psychicznej (art. 138 k. z.), w razie „obrony koniecznej", t. j. odparcia bezpośredniego bezprawnego zamachu na dobro własne lub cudze (art. 139 k. z.) oraz w „stanie wyższej konieczności", t. j. wyrządzenia szkody w celu odwrócenia od siebie lub od innych niebezpieczeństwa, grożącego bezpośrednio od cudzej rzeczy lub cudzego zwierzęcia (art. 140 k. z.).

Dla wyczerpania wszystkich kwestyj, związanych z odszkodowaniem za nieszczęśliwe wypadki w obrębie nieruchomości, należy wspomnieć o *szkodach, wywołanych wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem czegoś z pomieszczenia.* Jeżeli np. służąca wylewa pomyje przez okno lub dziecko przez nieostrożność trąciło doniczkę z okna, która spadając trafiła przechodnia itp., powstaje pytanie, kto za taką szkodę będzie odpowiedzialnym?

Zagadnienie to zostało unormowane w art. 150 k. z., który stanowi, że za szkodę, wywołaną wyrzuceniem, wylaniem lub spadnięciem czegoś z pomieszczenia, odpowiada w zasadzie *ten, kto je zajmuje, choćby sam nie ponosił winy.* Jeżeli więc pomieszczenie jest wynajęte, wynajmującym je właścicielu. *Właściciel domu* odpowiedzialność ciąży na *najemcy,* a nie na

może być odpowiedzialny za powyższe szkody tylko wówczas, jeżeli sam w tym pomieszczeniu mieszka (orzecz. S. N. z 28.IX.1936, C. II. 1001/36 — Zb. Urz. Nr. 7/38).

Z odpowiedzialności tej można jednak się *uwolnić*, jeżeli się udowodni, że wypadek nastąpił 1) wskutek siły wyższej (np. doniczkę wywrócił gwałtowny wiatr) albo 2) wyłącznie z winy poszkodowanego (np. sam strącił doniczkę, która na niego spadła) lub 3) z winy osoby trzeciej, za którą nie odpowiada i której działaniu nie mógł przeszkodzić (np. gość w czasie nieobecności najemcy wyrzucił doniczkę).

Zaznaczyć należy, że we wszystkich tych wypadkach chodzi o to, aby *rzecz wypadła z pomieszczenia;* nie należy więc mieszać tego z oderwaniem się części budynku (np. gzymsu), gdyż w tym ostatnim wypadku właściciel będzie odpowiedzialny z innego tytułu prawnego, o czym będzie mowa w osobnym artykule.

Okólnik Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dnia 15 grudnia 1938 r. o ulgach dla domów, których budowę rozpoczęto w roku 1938 (Nr. SB. 28-197)

(Dzien. Urzęd. Min. Spr. Wewn. Nr. 37/38 r. poz. 225)

Do P. P. Wojewodów, Komisarza Rządu na m. st. Warszawę, Przewodniczących Wydziałów Powiatowych i Prezydentów Miast.

W myśl art. 43 ustawy z dnia 9 kwietnia 1938 r. o ulgach inwestycyjnych (Dz. U. R. P. Nr. 26, poz. 224) domy, których budowa zostanie rozpoczęta przed dniem 1 stycznia 1939 r. korzystają z ulg przewidzianych w ustawie z dnia 24 marca 1933 r. (Dz. U. R. P. Nr. 22, poz. 173).

Za rozpoczęcie budowy przepis ten uważa wykonanie fundamentów pod przyszły dom.

Z uwagi na to, że ulgi dla nowowznoszonych budynków przewidziane w ustawie z dnia 24 marca 1933 r. są znacznie szersze od ulg przewidzianych w ustawie z dnia 9 kwietnia 1938 r., daje się zauważyć znaczny pęd do rozpoczęcia robót budowlanych w roku bieżącym ściśle — do wykonania fundamentów, by nabyć prawo do ulg przewidzianych w ustawie 1933 r.

W związku z tym powstaje zagadnienie zabezpieczenia dowodu, że w dniu 31 grudnia 1938 r. fundamenty pod budowę domu były wykonane.

Dowodem takim będzie odpowiednie zaświadczenie władzy wykonywującej nadzór nad robotami budowlanymi i tak też tę rzecz ujmuje § 83 rozporządzenia wykonawczego do ustawy o ulgach inwestycyjnych (Dz. U. R. P. Nr. 93, poz. 636 z 1938 r.)*). Na skutek tego przepisu zgłaszać się będą do władz budowlanych osoby, które budowę domów rozpoczęły z prośbą o wydanie zaświadczenia stwierdzającego, że w dniu 31 grudnia 1938 roku fundamenty były wykonane.

Wobec powyższego Ministerstwo Spraw Wewnętrznych prosi o pouczenie organów podległych, by nie czyniły przeszkód w wydawaniu osobom interesowanym tych zaświadczeń, a ponadto aby też z urzędu sporządziły wykazy budynków, których fundamenty były w tym dniu gotowe i wykazy te zachowały do dyspozycji władz skarbowych.

Sporządzenie tych wykazów jest także z tego względu ważne, że żaden przepis nie nakłada obowiązku zaopatrzenia się w odpowiednie zaświadczenie do 31 grudnia 1938 roku i osoby interesowane mogą się o nie zgłaszać również w terminie późniejszym.

Zaświadczenia bądź wykazy, o których wyżej mowa, powinny zawierać: imię i nazwisko właściciela budowy, miejsce położenia wznoszonego budynku (miejscowość, ulica i numer) oraz wyraźne stwierdzenie, że w dniu 31 grudnia 1938 r. fundamenty były wykonane, t. j. wyprowadzone ponad ziemię.

Przepisy prawa budowlanego nie precyzują bliżej pojęcia „fundamentów", wobec czego w kwestii, czy wykonana część budynku obejmuje fundamenty, decyduje w każdym poszczególnym przypadku właściwa władza wykonywująca nadzór policyjno-budowlany na podstawie istniejącego stanu faktycznego.

(—) Podwiński
DYREKTOR DEPARTAMENTU

*) Patrz „Nier. Miejska" Nr. 12 z 1938 r., str. 10.

Adw. I. LEWIN

Skutki nieważnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości

W myśl art. 82 § 1 Prawa o notariacie z dn. 27.X1933 r. umowy o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości powinny być pod nieważnością samej umowy sporządzone w formie aktu notarialnego.

W związku z tym powstaje zagadnienie, jakim wymogom dla swej ważności mają odpowiadać umowy przedwstępne (t. zw. punktacje) przejścia i t. p. prawa własności nieruchomości.

Dla ważności umowy przedwstępnej wystarczy zasadniczo określenie istotnych postanowień mającej się zawrzeć umowy oraz terminu, w którym ma być zawarta (art. 62 § 1 Kod. Zob.), przy czym umowa taka powinna być stwierdzona pismem (art. 62 § 2 K. Z.).

Ale umowy przedwstępne, dotyczące prawa własności do nieruchomości, dla swej ważności wymagają bezwzględnie formy aktu notarialnego, a nie zwykłego pisma, na mocy art. 62

§ 3 K. Z., według którego w razie uchylenia się strony zobowiązanej od zawarcia umowy, sąd może, na żądanie drugiej strony, wyznaczyć zobowiązanemu termin do jej zawarcia z tym skutkiem, że w razie niezawarcia jej w ciągu tego terminu, wyrok prawomocny będzie równoznaczny z zawarciem umowy, jeżeli w umowie przedwstępnej są spełnione warunki, potrzebne do ważności umowy przyrzeczonej, a w szczególności zachowana także jej forma.

Na tle powyższego przepisu wyniku kwestia, jakie są skutki świadczeń, wykonanych przez jedną ze stron na rzecz drugiej strony przy zawarciu umowy przedwstępnej co do przeniesienia prawa własności nieruchomości, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, a np. zwykłym pismem.

Świadczenia takie to zazwyczaj zaliczka na poczet ceny kupna, której resztę należy uiścić przy zawarciu umowy ostatecznej.

Zaliczka ta nie stanowi jednak zadatku w rozumieniu art. 74 K. Z.

Zadatek i odszkodowanie umowne są środkami umocnienia zawarcia umowy, jako dodatkowe zastrzeżenia umowne (Rozdz. VI działu I tytułu II Kod. Zob.), wobec czego byt ich zależy od istnienia ważnej umowy głównej.

Nieważność tej umowy, przedwstępnej czy stanowczej, pociąga bezskuteczność zadatku i odszkodowania umownego.

W razie niezachowania dla umowy przedwstępnej formy potrzebnej dla ważności umowy przyrzeczonej t. j. aktu notarialnego i uchylenia się strony zobowiązanej od zawarcia umowy stanowczej, uprawnionemu służy odszkodowanie na zasadach ogólnych (art. 62 § 4 K. Z.).

Uprawniony, w razie nieważności umowy głównej, *nie może jednak z tytułu twierdzonego roszczenia odszkodowawczego zatrzymywać bezskutecznego zadatku* z powołaniem się na art. 74 § 1 i 62 § 4 K. Z., natomiast, będąc pozwany o zwrot zadatku, władny jest w zasadzie przeciwstawić swą wzajemną pretensję odszkodowawczą do potrącenia (art. 259 § 1 K. Z.).

Na takim stanowisku stanął też Sąd Najwyższy, rozważając omawiane zagadnienie (orzecz. Izby Cyw. S. N. z dnia 30.XII.37 r. C. II. 2242/37) *).

*) Cyt. tu orzeczenie ogłoszono w Ruchu Prawn. III/38 str. 686. Por. również orzeczenia S. N. z 25.X. 1937 C. II. 133/37 (Ruch Prawn. III/38, str. 686) z 7.VI. 37. C. II 286/37 (Zb. Urzęd. 100/38) i z 21.IV.1938 C. II. 2643/37 (Ruch Prawn. IV/38, str. 916). (Przyp. Red.).

Z ORZECZNICTWA SĄDOWEGO

1. ZALEGANIE Z ODSETKAMI A MORATORIUM HIPOTECZNE.

W wypadku, gdy obowiązek zapłaty odsetek od sumy hipotecznej rublowej, której wysokość przerachowania była między stronami sporna, powstał dla dłużnika, zgodnie z wyjaśnieniem Sądu Najwyższego w orzecz. nr. 407/35, dopiero z chwilą wydania prawomocnego (art. 892 p. 3 u. p. c.) wyroku II instancji, dłużnik w ciągu 3 miesięcy od daty wyroku może bez utraty prawa do moratorium odsetki te, należne za okres czasu po 1 kwietnia 1933 r., uiścić i dokonane przed upływem powyższych 3 miesięcy wypowiedzenie kapitału przez wierzyciela jest nieskuteczne.

Z uzasadnienia:

...Art. 8 ustawy z dn. 29.III.1933 r. ma to znaczenie, że dłużnik bez narażenia się na wypowiedzenie kapitału przez wierzyciela może w ciągu 3 miesięcy zalegać z zapłatą odsetek za czas po 1 kwietnia 1933 r., jeżeliby więc naprz. odsetki były płatne kwartalnie z dołu, niezapłacenie przez dłużnika odsetek za okres nawet 6-cio miesięczny nie dawałoby jeszcze podstawy do wypowiedzenia kapitału; zgodnie z tym w wypadku, gdy obowiązek zapłaty odsetek od sumy hipotecznej rublowej, której wysokość przerachowania była między stronami sporna, powstał dla dłużnika, jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w poprzednim orzeczeniu w niniejszej sprawie, dopiero z chwilą wydania prawomocnego (art. 892 p. 3 u. p. c.) wyroku II instancji, dłużnik w ciągu 3 mies. od daty wyroku mógł bez utraty prawa do moratorium odsetki te, należne za okres czasu po 1 kwietnia 1933 r., uiścić i dokonane przed upływem powyższych 3 miesięcy wypowiedzenie kapitału przez wierzyciela było nieskuteczne.

(Orzecz. S. N. nr. C. I. 2377/37, Gaz. Sąd. Warsz. Nr. 3/39 r.).

2. PRAWOMOCNOŚĆ POSTANOWIEŃ ZWIERZCHNOŚCI HIPOTECZNEJ.

Zwierzchność hipoteczna, jako władza homologacyjna, rozpoznaje zgłoszone przed nią żądania w pewnym ograniczonym tylko zakresie, wskazanym w art. 20 ust. hip., i w tym tylko zakresie postanowienie zwierzchności hipotecznej uzyskuje prawomocność i nie ulega wzruszeniu w drodze sporu sądowego. Materialno-prawny jednak stosunek stron, uczestniczących w czynności hipotecznej, w ogólnej zasadzie, zawsze może być przedmiotem sporu sądowego.

Z uzasadnienia:

...Jeśli Wydział Hipoteczny zawiesił do czasu uzyskania zgody wierzyciela kaucji hipotecznej zatwierdzenie wniosku o jej wykreślenie, zgłoszonego przez dłużnika tej kaucji, uprawnionego w pewnych warunkach do żądania jej wykreślenia na swój jednostronny wniosek, to powyższe postanowienie nie będzie przeszkodą dla poszukiwania w drodze sądowej przez dłużnika kaucji hipotecznej jej wykreślenia ze względu na to, że ziściły się warunki, przewi-

dziane w umowie, dotyczącej tej kaucji, które powodują rozwiązanie stosunku prawnego, wynikającego z tej umowy, gdyż w tym przypadku sąd rozstrzyga niewyłączony z drogi sądowej (art. 2 k. p. c.) spór o prawo prywatne w przedmiocie istnienia materialno-prawnego stosunku stron i jego prawnych skutków.

(Orzeczenie S. N. C. I. 2724/37, Przegląd Notarialny Nr 23—24/38).

3. PRZYJĘCIE SPADKU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z NIERUCHOMOŚCI HIPOTECZNEJ.

O przyjęciu spadku — nawet jeśli ten spadek składa się z mienia hipotecznego, — decydują przepisy art. 778 i nast. k. c. Nap., a nie przepisy ustawy hipotecznej.

Z uzasadnienia:

...Sąd Najwyższy w orzeczeniu nr 173 Zb. Orz. z r. 1930 wyjaśnił, że postępowanie spadkowe, przewidziane w art. 125 i nast. u. hip., ustala tylko formę hipotecznego wylegitymowania się spadkobierców z ich prawami w celu nadania im możności rozporządzania nimi w trybie hipotecznym, ale nie stwarza samych praw do hipotecznego mienia spadkowego. Z powyższego wynika, że przy rozstrzyganiu kwestii, czy ktoś posiada prawa do mienia spadkowego, decydujące znaczenie mają przepisy k. c. Nap., a nie ustawy hipotecznej. O przejęciu zatem spadku, nawet jeśli on się składa z mienia hipotecznego, będą decydowały przepisy art. 778 i nast. k. c. Nap.

(Orzeczenie S. N. z dnia 13 października 1937 r. C. I. 2806/36 r. Zb. Urzęd. Nr. 424/38).

4. ZASPOKOJENIE WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEJ W RAZIE LICYTACJI NIERUCHOMOŚCI.

Wierzytelność hipoteczna, zasądzona tylko w połowie od jednego z dwóch dłużników, współwłaścicieli nieruchomości, w całości obciążonej tą wierzytelnością, ulega zaspokojeniu z całości szacunku, osiągniętego wskutek sprzedaży przez licytację nieruchomości, a nie tylko z połowy tego szacunku.

Z uzasadnienia:

...Wyrażona w cz. 2 art. 47 u. hip. zasada niepodzielności hipoteki oznacza nie tylko, że całość nieruchomości i każda z jej części jest obciążona wierzytelnością, zabezpieczoną na całej nieruchomości, i że wskutek tego z całego szacunku, osiągniętego ze sprzedaży przez licytację nieruchomości, który jest przeznaczony na pokrycie wierzytelności hipotecznych, zostaje ona zaspokojona, ale powyższa zasada oznacza również, że cała wierzytelność hipoteczna i każda jej część jest zabezpieczona na całości nieruchomości;

wskutek tego obojętne jest dla określenia sposobu zaspokojenia części wierzytelności hipotecznej z szacunku, osiągniętego ze sprzedaży przez licytację nieruchomości, w całości nią obciążonej, czyim długiem jest powyższa część wierzytelności, gdyż bez względu na to ulega ona zaspokojeniu z całości szacunku, przeznaczonego na pokrycie wierzytelności hipotecznych, a nie z jego części, odpowiadającej stosunkowi należnej części wierzytelności hipotecznej do całości tej wierzytelności;

z powyższego wynika, iż wierzytelność hipoteczna rublowa, przerachowana na złote i zasądzona tylko w połowie od jednego z dwóch dłużników - współwłaścicieli nieruchomości, w całości obciążonej tą wierzytelnością, ulega zaspokojeniu z całości szacunku, osiągniętego wskutek sprzedaży przez licytację nieruchomości, a nie jedynie tylko z połowy tego szacunku.

(Orzeczenie S. N. z dnia 16 grudnia 1937 r. C. I. 680/37. Zb. Urzęd. Nr. 454/38).

5. CHARAKTER PRAWNY MIESZKAŃ 6-POKOJOWYCH ZAJĘTYCH PRZEZ WOLNE ZAWODY

Mieszkania, złożone z sześciu pokojów i większe, zajęte w części lub w całości na cele wykonywania wolnego zawodu (np. ambulatoria, gabinety lekarskie, biura adwokackie itp), podpadają pod przepis art. 2 lit. l ustawy o ochronie lokatorów w brzmieniu obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 4 maja 1936 r. (Dz. U. poz. 297).

Z uzasadnienia:

Ustawa z dn. 11 kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów w brzmieniu obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 4 maja 1936 r. (Dz. U. nr. 39 poz. 297), uchylając częściowo ochronę lokatorów, postanawia w art. 2 lit. l, m, że przepisom ustawy nie podlegają „mieszkania złożone z sześciu pokojów i większe oraz mieszkania mniejsze, powstałe z przebudowy tych mieszkań, dokonanej po dniu 1 grudnia 1935 r.“ oraz „lokale przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych“ (z wyjątkami podanymi w ustawie). Brzmienie tego przepisu może nasuwać wątpliwości, czy przez „mieszkanie“ należy rozunieć tylko mieszkanie w ścisłym tego wyrazu znaczeniu, to jest pomieszczenie, przeznaczone wyłącznie do zamieszkiwania, czy, przeciwnie, mieszkaniem w rozumieniu tego przepisu jest także pomieszczenie, przeznaczone w całości lub w części do wykonywania wolnego zawodu, jak np. na biura adwokackie, gabinety lekarskie, ambulatoria itp. cele.

Analiza jednak powyższego przepisu w związku z art. 2 i 6 p. 2 ustawy o ochronie lokatorów prowadzi do wniosku, że wyżej przytoczony przepis wyrazu „mieszkanie“ używa w szerszym znaczeniu, nadawanym temu wyrazowi w języku potocznym, w znaczeniu, obejmującym także pomieszczenia (lokale), przeznaczone w części do zamieszkiwania i w części do wykonywania wolnego zawodu, albo też w całości do wykonywania zawodu.

...Odpowiedź powyższa nie dotyczy przypadku, gdy na podstawie umowy lokal został podzielony na dwie dokładnie określone części, z których jedna została wynajęta na mieszkanie, druga — wyłącznie na cele wykonywania

zawodu, i dla każdej części zostało umówione osobne komorne. W tym przypadku zostały utworzone i wynajęte dwa odrębne lokale. Jeżeli żaden z nich nie zawiera sześciu lub więcej pokojów, to lokale nie podpadają pod przepis art. 2 lit. 1 ustawy o ochronie lokatorów.

(Uchwała S. N. w składzie 7 sędziów z dn. 21 maja 1938 r. C. III. 446/37. Zb. Urzęd. Nr. 421/38).

6. POMIESZCZENIA POBOCZNE A ZWOLNIENIE SPOD OCHRONY LOKATORÓW.

Spod przepisów ustawy o ochronie lokatorów są wyjęte poboczne pomieszczenia mieszkania, chociażby się znajdowały w dawniej wzniesionym budynku, jeżeli główne pomieszczenia mieszkania znajdują się w części nadbudowanej po dniu 27 stycznia 1917 r. Pomieszczeniami głównymi mieszkania są pokoje, zaś kuchnia, przedpokój, łazienka itp. stanowią pomieszczenia poboczne.

Z uzasadnienia:

O ile dane mieszkanie składa się z pomieszczeń, częścią nadbudowanych po tym terminie, częścią zaś z mieszczących się w dawniej wzniesionym budynku, decyduje o tym, czy mieszkanie takie zwolnione jest spod przepisów ustawy o ochronie lokatorów, ta jego część składowa, która była głównym przedmiotem najmu. Pomieszczeniami głównymi mieszkania są pokoje, zaś kuchnia, przedpokój, łazienka itp. stanowią pomieszczenia poboczne (por. art. 4 ust. o ochr. lok.).

(Orzecz. S. N. z dnia 10 stycznia 1938, C. II. 1749/37. Zb. Urzęd. Nr. 469/38).

7. ULGI DLA NOWYCH BUDOWLI W RAZIE SPRZEDAŻY DOMU PRZED UKOŃCZENIEM BUDOWY.

Osoba, która rozpoczęła budowę nowego domu mieszkaniowego, lecz przed ukończeniem budowy dom sprzedała, nie ma prawa do ulg w podatku dochodowym z art. 3 ustawy z 24 marca 1938 poz. 173 Dz. Ust.

Z uzasadnienia:

Przepis powołany ma na względzie jedynie ten cel, aby budującemu, będącemu w trudnych warunkach finansowych, ułatwić doprowadzenie budowy do końca, a nie aby tego, kto odstępuje od popieranego przez ustawodawcę celu gospodarczego w postaci przysporzenia domów mieszkalnych, dla urzeczywistnienia którego została jedynie ulga omawiana wprowadzona, chciał ustawodawca faworyzować dalszymi koncesjami ulgowymi.

(NTA z dnia 19.X.1938, l. rej. 2314/37). O. P. A. 11—12/38, poz. 2442.

Przegląd nowych książek

Dekret Dewizowy opracował A. Bojko Magister Praw, nakładem Księgarni Prawniczej w Warszawie.

Praca P. Mgr. A. Bojki zawiera tekst jednolity dekretu dewizowego z dnia 7 listopada 1938, teksty rozporządzeń wykonawczych do tegoż dekretu, m. in. bardzo aktualne obecnie rozporządzenie w sprawie zgłoszenia i zaofiarowania do skupu mienia posiadanego za granicą oraz należności od zagranicy, dekret o amnestii dewizowej i inne przepisy związkowe, przy czym ważniejsze postanowienia dekretów i rozporządzeń skomentowane zostały orzecznictwem sądowym. Układ materiału odznacza się przejrzystością i systematycznością. Szata zewnętrzna całkowicie odpowiada wymogom estetycznym.

Zalety omawianej pracy niewątpliwie spowodują jej rozpowszechnienie wśród sfer zainteresowanych, w skład których wchodzą i liczne rzesze właścicieli oraz administratorów nieruchomości.

Dr. S. C.

PORADNIA PRAWNA

1. *WPan P. w Poznaniu.*

a) Udzielenie lokatorowi moratorium mieszkaniowego w toku postępowania egzekucyjnego (o eksmisję) jest zawieszeniem egzekucji; stosownie zaś do art. 564 K. P. C. przed zawieszeniem egzekucji należy wysłuchać wierzyciela i dłużnika, stąd też *niesłusznym wydaje się rozstrzygnięcie przez sąd grodzki wniosku w przedmiocie moratorium mieszkaniowego na posiedzeniu niejawnym.*

b) W orzeczeniu z dnia 22.II.1934 r. (C. II. Rw. 2785/33, Zb. Urzęd. Nr. 595) Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż „przyznanie przez sąd moratorium mieszkaniowego dla bezrobotnego lokatora może nastąpić tylko w toku postępowania egzekucyjnego o eksmisję, a nie w sporze o rozwiązanie lub wypowiedzenie stosunku najmu mieszkania“. Z uzasadnienia tego orzeczenia wynika, iż „zastosowanie przepisu art. 23 ust. o ochr. lok. w brzmieniu znowelizowanym może nastąpić jedynie w postępowaniu egzekucyjnym. Sam spór awizacyjny dotyczy tylko sprawy rozwiązania umowy najmu i istnieniu ważnych przyczyn wypowiedzenia i do tego ogranicza się zapadłe w nim orzeczenie, natomiast przepis art. 23 ma na uwadze realizację tego orzeczenia i niewykonanie w postępowaniu egzekucyjnym eksmisji w razie, jeśli istnieją wymogi przewidziane w powyższym przepisie“.

Z powyższego wynika, że wywody te mają za-

stosowanie do całej normy art. 23 ust. o ochr. lok. (w dawnej red.), a nie tylko do zdania 2 ust. 1 tegoż art., który traktował o zawieszeniu wykonania orzeczonej eksmisji (w odróżnieniu od zdania 1 tegoż art. 23). Ponieważ zaś zdanie 1 ustępu 1 art. 15 (w brzmieniu znowelizowanym) jest odpowiednikiem wspomnianej części art. 23 (w dawnej redakcji), przeto teza, wypowiedziana odnośnie do całej normy art. 23, winna mieć zastosowanie i w wypadku nas interesującym. Innymi słowy, *sąd władny jest w toku postępowania egzekucyjnego odroczyć termin eksmisji do sześciu miesięcy, jeśli odroczenie takie uzasadniają stosunki gospodarcze pozwanego, w szczególności pozostawanie jego bez pracy, przy czym odroczenie takie może nastąpić i w wypadku, gdy eksmisja orzeczona została nie z powodu niepłacenia komornego, lecz z innej przyczyny; w przypadku, gdy eksmisję orzeczono z powodu niepłacenia komornego, termin odroczenia eksmisji może być przedłużony na dalsze sześć miesięcy (art. 15 ust. 1 ustawy o ochr. lok).*

2. *WPan Piotr R—s w Sosnowcu.*

a) Stosownie do art. 377 i 380 Prawa Budowlanego, w wypadku uchyleń w utrzymywaniu budynków władza ma prawo zawezwać właściciela do dokonania robót, mających na celu doprowadzenie budynków do stanu należytego, o ile zaś bezpieczeństwo osobiste lub publiczne nie może być zapewnione w drodze przeróbek lub użycia środków zapobiegawczych — do rozebrania budynku w całości lub części. Z powyższego wynika, że, *gdy stan budynku nie zagraża bezpieczeństwu, a jedynie szpeci ulicę, władza może jedynie wezwać do dokonania niezbędnych przeróbek*, niema natomiast podstawy prawnej do nakazania rozebrania budynku;

b) udzielone zezwolenie na budowę (zatwierdzenie planu) stwarza prawa, które — w zasadzie — *nie mogą być cofnięte jednostronnie przez władzę*, chyba, że pozwolenie straciło swoją ważność z powodu nierozpoczęcia robót w ciągu 2 lat od udzielenia pozwolenia (art. 351 Pr. Bud.);

c) koszty urządzenia ulicy winny być rozłożone między wszystkich właścicieli posesji, przyległych do tej ulicy; zwalnianie niektórych właścicieli z obowiązku partycypowania w tych kosztach nie jest uzasadnione.

3. *WPan „Stały Czytelnik w Warszawie“.*

Lokal 6-pokojowy zajmowany przez lekarza, częściowo dla celów uprawnienia wolnego zawodu, częściowo zaś na mieszkanie prywatne, nie podlega ustawie o ochronie lokatorów (art. 2 ust. „l“).

Kwestia ta nie budzi obecnie żadnej wątpliwości wobec orzeczenia Sądu Najwyższego (w składzie siedmiu sędziów) z dnia 21 maja 1938 r. Nr. C. III. 446/37, ogłoszonego w niniejszym numerze naszego czasopisma.

4. *P. T. Stowarzyszenie Właścicieli Domów i Gruntów w Gdyni.*

Zdaniem naszym, stanowisko B. G. K. nie jest uzasadnione, w związku z czym ewentualna interwencja u władzy nadzorczej winna być uwieńczona skutkiem. Nie ulega wątpliwości, że 15-dniowy okres ulgowy po właściwym terminie płatności raty jest terminem w rozumieniu Kodeksu Zobowiązań, zaś art. 199 tegoż kodeksu wyraźnie stanowi, że *jeżeli koniec terminu przypada na niedzielę lub dzień ustawowo uznany za świąteczny, termin upływa w dniu następnym.* Inaczej będzie jednak wyglądać sprawa, jeżeli *w umowie pożyczki wyraźnie przewidziano*, iż dzień świąteczny nie powoduje przesunięcia terminu, albowiem art. 199 w grę wchodzi jedynie wtedy, jeśli strony w umowie nie uregulowały sprawy w sposób odmienny. I w tym atoli wypadku nie jest wykluczona interwencja, wskazująca na niesłuszność takiego ewentualnego postanowienia umownego.

Adw. S. C.

Od wydawnictwa

Zawiadamiamy, że dla wygody P. T. Czytelników otworzyliśmy konto rozrachunkowe dla uiszczenia opłat za prenumeratę.

Wpłaty przyjmuje każdy Urząd Pocztowy na konto rozrachunkowe Nr. 80 bez żadnych opłat dodatkowych.

Blankiet rozrachunkowy załączamy.

DZIAŁ BUDOWLANY

Właściciel domu a obrona przeciwlotnicza

Rola właściciela domu w przygotowaniu obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej jest bardzo doniosła.

W myśl instrukcyj, wydanych na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z 29. I. 1937 r. (Dz. U. Nr. 10, poz. 73) na właścicielu domu mieszkalnego ciąży obowiązek przygotonia całości domu do potrzeb opl.

Ponieważ wspomniane instrukcje operują pojęciami „domu", „bloku domów" i „domu blokowego" należy przede wszystkim pojęcia te wyjaśnić.

Przez *„dom"* rozumie się budynek, w którym ilość mieszkańców jest tak wielka, że mogą oni utworzyć wszystkie niezbędne organy samoobrony, czyli jest on samowystarczalny pod względem opl.

Tam, gdzie domy są małe o nie wielkiej ilości mieszkańców, budynki te łączą się w t. zw. *„bloki domów"*, odpowiadające dużemu domowi w rozumieniu opl.

Budynek zaś wchodzący w skład takiego bloku nazywa się *„domem blokowym"*.

Nie będziemy na tym miejscu cytować szczegółowych postanowień wspomnianych instytucyj, ograniczymy się tylko do wskazania najważniejszych zadań i obowiązków właściciela domu w akcji opl.

Przede wszystkim właściciel domu na wniosek komendanta opl domu (bloku) przystępuje do opracowania planu prac przygotowawczych. Jeżeli plan taki przewiduje roboty budowlane, lub przeróbki kapitalne, to rzecz jasna, powinien być zatwierdzony przez właściwe władze budowlane oraz komendanta opl miasta.

Ze względu na to, że roboty powyższe pociągają znaczne nieraz koszta, prace te powinny być rozłożone na szereg lat.

Nad realizacją tych prac czuwa zarząd gminy.

Jeżeli chodzi o pokrycie kosztów, związanych z przygotowaniem opl, to podkreślić należy, że zarówno ustawa o oplg z 15.III.1934 r. jak i oparte na niej rozporządzenia wykonawcze nakładają na wszystkich obywateli obowiązek świadczeń rzeczowych i pieniężnych na rzecz obrony przeciwlotniczej i przeciwgazowej.

Na właścicielu domu ciąży przede wszystkim obowiązek zakupienia lub dostarczenia w naturze potrzebnego sprzętu i ekwipunku, słowem wszystkiego, co ma na celu zabezpieczenie budynku lub ma służyć dla potrzeb całości domu i lokatorów. Tu należy: wybór schronu ogólnego, zaopatrzenie go w urządzenia wentylacyjne i oświetlenie, uszczelnienie, dalej naprawa okień na klatce schodowej, schodów, uporządkowanie strychów itp. Zaopatrzenie schronu ogólnego w sprzęt i materiał winno należeć w części do właściciela domu, a w części do lokatorów.

Bardzo ważną jest kwestią przystosowywania istniejących budynków do potrzeb opl przy sposobności remontu, przebudowy itp. Tak np. w czasie większego remontu stosunkowo niewielkim kosztem może być przystosowana piwnica jako schron. Pod tym względem stare domy są w gorszym położeniu od nowych budynków, gdyż te ostatnie zgodnie z Rozporządzeniem Rady Min. z 29.IV.1938 r. (Dz. Ust. Nr. 32, poz. 278) muszą być zaopatrzone w schrony. Dlatego też właściciele starych domów w dobrze zrozumianym interesie, winni zawczasu zająć się przystosowaniem swych budynków do potrzeb opl.

W związku z tym wydany został okólnik Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 8 listopada 1938 r. (Dzien. Urzęd. Min. Spr. Wewn. Nr. 33, poz. 199), w którym p. Minister Sławoj-Składkowski wyjaśnia, że aczkolwiek obowiązek urządzania schronów przeciwlotniczych dotyczy tylko budynków nowowznoszonych, to jednak brak tego obowiązku w odniesieniu do budynków istniejących nie powinna hamować urządzenia schronów w tych budynkach z inicjatywy właściciela. Zasady techniczno-budowlane, dotyczące urządzania schronów zostały określone w § 40 w związku z § 39 cyt. wyżej Rozporządzenia Rady Ministrów tylko dla budynków nowowznoszonych, jednak — w myśl cyt. okólnika — w miarę możności powinny być stosowane również do budynków istniejących, zwłaszcza, gdy znajdują oparcie w innych przepisach obowiązujących.

Inż. St. M—ski.

KONIUNKTURA BUDOWLANA W 1938 R.

Instytut Badania Koniunktur Gospodarczych ogłosił przegląd koniunktury budowlanej za pierwsze półrocze i III kwartał 1938 r.

Z przeglądu tego wynika, że kubatura rozpoczętych budowli mieszkaniowych w II półroczu 1938 r. była o 10% niższą od kubatury w pierwszym półroczu 1937 r. Ten niski poziom wynikał w dużej mierze z wprowadzenia w tym czasie nowych przepisów budowlanych, co powodowało z konieczności tendencję do odkładania momentu rozpoczęcia budowy. W III kwartale 1938 r. te czynniki już nie działały i nastąpił częściowy wzrost ruchu budowlanego.

Od siebie zaś dodamy, że ruch budowlany w IV kwartale 1938 r. przybrał jeszcze większe rozmiary, a to w związku z upływem terminu ulg podatkowych w ich dotychczasowej wysokości. Termin ten upłynął, jak wiadomo, 31 grudnia 1938 r. a z dniem 1 stycznia 1939 r. weszła w życie nowa ustawa o ulgach inwestycyjnych, przewidująca dla nowych budowli ulgi w zakresie szczuplejszym, niż dotychczas. Ponieważ zaś warunkiem korzystania z ulg dotychczasowych — w myśl rozporządzenia wykonawczego do wspomnianej ustawy — jest wykazanie, że w dniu 31 grudnia 1938 r. były wykonane fundamenty pod nowowznoszony dom, przeto w ostatnich dniach grudnia roku ubiegłego, pomimo dużych mrozów, dało się zaobserwować znaczny pęd do rozpoczęcia robót związanych z wykonaniem fundamentów pod przyszłe budynki. Z.

AKCJA BUDOWLANA W LATACH 1939—1941

Komitet Ekonomiczny Ministrów uchwalił, że w latach 1939, 1940 i 1941 kwoty przeznaczone na akcję budowlaną nie będą niższe od 43 mil zł. rocznie, czyli na okres 3-chlecia nie mniej jak 129 mil. zł. W r. 1939 kwota 33 mil. zł. będzie zmobilizowana przez Ministerstwo Skarbu dla Funduszu Budowlanego niezależnie od środków, jakie zostały przewidziane na budownictwo w planie inwestycyjnym, zaś 10 mil. zł. dostarczy z własnych dochodów Fundusz Pracy. Z Funduszu tego popierana będzie przede wszystkim budowa małych mieszkań, budownictwo robotnicze i potrzeby miast C. O. P.u. Komitet Ekonomiczny polecił również opracować zarządzenia, mające na celu: 1) uproszczenie, przyśpieszenie i potanienie procedury zatwierdzenia planów budowlanych i 2) przeciwdziałanie zwyżce cen materiałów budowlanych i kosztów budowy. Z.

KRONIKA

Wykazy nieruchomości.

Dnia 15 stycznia 1939 r. upłynął termin złożenia wykazów nieruchomości do właściwego urzędu skarbowego. W wykazach tych należało wyszczególnić wszystkie lokale, znajdujące się w danej nieruchomości z podaniem ilości pomieszczeń, charakteru ich użytkowania i wysokości czynszu lub wartości czynszowej za r. 1938. W tym samym terminie właściciele domów obowiązani byli równocześnie z wykazami nieruchomości złożyć listy szczegółowe lokatorów.

Zarządzanie majątkami zagranicznymi.

Komisja Dewizowa wydała okólnik z dnia 28.XI. 1938 r., w którym zezwoliła aż do odwołania osobom, zamieszkałym w kraju, które dopełniły obowiązku zgłoszenia mienia zagranicznego na wynajmowanie i wydzierżawianie posiadanych za granicą nieruchomości, jak również na dysponowanie wpływami osiągniętymi za granicą z posiadanych tam nieruchomości — wyłącznie jednak na pokrycie podatków i wydatków, związanych z administracją i konserwacją nieruchomości oraz spłatę długów hipotecznych. Posiadacze nieruchomości zagranicznych mają prawo udzielać cudzoziemcom pełnomocnictw do zarządzania nimi. Przywileje te przyznawane są tylko pod warunkiem odsprzedania niezużytych na wydatki dozwolone mienia zagranicznego Bankowi Polskiemu oraz składania Komisji Dewizowej sprawozdań za każde półrocze z dokonanych obrotów.

Z posiedzenia sejmowej komisji budżetowej.

Na posiedzeniu z dnia 17 stycznia 1939 r. sejmowa komisja budżetowa rozpatrzyła budżet Min. Opieki Społecznej. Obszerny referat wygłosił pos. Żyborski, który m. in. zwrócił uwagę na pilną i ważną sprawę samorządu w dziedzinie ubezpieczeń społecznych, który zastąpiłby rządy komisaryczne, nadto zaapelował do Rządu, aby zwrócił baczną uwagę na budownictwo mieszkaniowe. W toku dyskusji, jaka się następnie wyłoniła, posłowie wysunęli m. in. następujące postulaty: nowelizacji ustawy o ochronie pracy oraz ustawy o układach zbiorowych, rozciągnięcia na całe Państwo ustawy o przymusowym rozjemstwie, wreszcie przedłużenia obniżki składek na ubezpieczenie społeczne, której termin upływa z dniem 1 kwietnia 1939 r.

WARSZAWA

Rozporządzenie o nakazach karnych.

Wojewoda warszawski rozporządzeniem z dnia 30 czerwca 1938 r. na podstawie art. 45 ust. 3 prawa o postępowaniu karno - administracyjnym, upoważnił wójtów i burmistrzów do nakładania kar w formie nakazów karnych. Rozporządzenie zostało ogłoszone w Warszawskim Dzienniku Wojewódzkim Nr. 25 z 1938 r. pod poz. 135. Tamże zamieszczono instrukcję do powyższego rozporządzenia.

Kredyty na remont domów.

(Komunikat Zarządu Miejskiego)

Niektórzy właściciele domów zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu lub zdrowiu publicznemu, nie mogą domów tych wyremontować i doprowadzić do stanu mieszkalnego, ponieważ nie mają możności uzyskania odpowiednich pożyczek na dostępnych warunkach, a nie posiadają własnych płynnych funduszów na całkowite pokrycie wysokich nieraz kosztów remontu. Niejednokrotnie doprowadza to do przymusowej rozbiórki domów i pozbawienia dachu licznych częstokroć rodzin.

Zarząd Miejski, celem uchronienia tego rodzaju domów od zupełnego zniszczenia, przeznaczył w budżecie miejskim kredyt, z którego rozpoczęto udzielanie odpowiednich pożyczek na remont domów zniszczonych, przy czym wysokość udzielanej pożyczki nie może przekraczać 75% kosztu remontu, a hipoteczne jej zabezpieczenie, łącznie z poprzednimi obciążeniami, musi się mieścić w 60% szacunku nieruchomości.

Na takich samych warunkach rozpoczęto również udzielać z tychże kredytów pożyczek na skanalizowanie nieruchomości, które dotychczas nie są połączone z kanałem miejskim. Z pożyczek na ten cel udzielanych mogą korzystać właściciele tylko nieruchomo-

ści, położonych przy ulicach, zaopatrzonych w miejską sieć kanalizacyjną.

Do załatwiania podań o pożyczki upoważniony jest Stołeczny Komitet Rozbudowy, którego Biuro mieści się przy ul. Wierzbowej nr. 8.

Zabezpieczenie urządzeń wodociągowych.

Dyrekcja Wodociągów i Kanalizacji zawiadomiła mieszkańców stolicy, że wobec nadchodzącej zimy należy zabezpieczyć przed zamarzaniem urządzenia wodociągowo - kanalizacyjne w nieruchomościach a mianowicie: pomieszczenie dla wodomierzy, zdroje podwórzowe, ubikacje itp. W wypadku uszkodzenia wodomierzy należy bezzwłocznie zawiadomić Pogotowie Wodociągowe Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji, ul. Lipowa nr 2, tel. 626-30, które jest czynne całą dobę. Wszelkie straty spowodowane zamarznięciem wodomierzy, wskutek niezabezpieczenia ich, obciążają właścicieli nieruchomości.

Poświęcenie fundamentów nowych gmachów Tow. Kred. Miejskiego w Warszawie.

Dnia 21 grudnia r. ub. odbyło się uroczyście poświęcenie fundamentów gmachów Towarzystwa Kredytowego Miejskiego w Warszawie (na polu Mokotowskim), którego dokonał ks. prałat Nowakowski. Następnie zabrał głos prezes Komitetu Nadzorczego, hr. Potocki, dziękując licznie zebranym przedstawicielom władz i stowarzyszonym. Po wmurowaniu aktu erekcyjnego odbyło się przyjęcie w Tow. Kred. Miejskim, w którym wzięli udział m. in. wiceminister Korsak, prezydent miasta Starzyński i wojewoda Jaroszewicz.

ŁÓDŹ

Z Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi podało do wiadomości, że ponownie rozpoczęło wydawanie pożyczek pod zastaw nieruchomości miejskich. Ogólna suma emitowanych listów zastawnych Tow. wynosi około 70 mil. zł. W dniu 10 stycznia 1939 r. odbyło się Nadzwyczajne Zebranie Pełnomocników Tow., na którym rozpatrywano kwestię zmiany statutu Towarzystwa.

Podatek drogowy w m. Łodzi.

Na podstawie nowych przepisów ustawy o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych Zarząd Miejski m. Łodzi uchwalił pobór podatku drogowego w drugim półroczu roku budżetowego 1938/39 w kwocie około 350.000 zł.

Stawki podatku drogowego, według uchwalonego przez Zarząd Miejski statutu, są następujące: od gruntu podlegających państw. podatkowi gruntowemu — 37,5% tego podatku; od przedsiębiorstw przemysłowych i handlowych, istniejących po dniu 1.X.1938 r. — 7,5% całorocznej ceny świadectw przemysłowych; od budowli nowowzniesionych oraz z części nadbudowanych i przebudowanych, czasowo zwolnionych od podatku od nieruchomości, korzystających z ulg dla nowych budowli — 1,75% podstawy idealnego wymiaru podatku od nieruchomości.

Całkowicie zwolnione od podatku drogowego są nieruchomości, podlegające ustawie o ochronie lokatorów lub niepodlegające tej ustawie, o ile opłacają podatek od nieruchomości.

Nieruchomości obciążone kosztami pierwszego urządzenia ulic i placów, wolne są od podatku drogowego na przeciąg lat 6.

LUBLIN

Nowy regulamin Lubelskiego Tow. Kredytowego.

W związku z uruchomieniem w najbliższej przyszłości działalności emisyjnej Towarzystwa, wstrzymanej przed 6 laty, Nadzwyczajne Zebranie Pełnomocników Tow. uchwaliło nowy regulamin, zawierający przepisy dotyczące wysokości pożyczek hipotecznych oraz zasad szacowania nieruchomości.

POZNAŃ

Uchwała Zarządu Miejskiego w sprawie przekładania kosztów pierwszego urządzenia ulic.

Zarząd Miejski m. Poznania powziął uchwałę z dnia 7 czerwca 1938 r. w sprawie przekładania kosztów pierwszego urządzenia oraz ulepszonej nawierzchni ulic i placów. Uchwała ta po zatwierdzeniu przez władzę nadzorczą została ogłoszona w Orędowniku Zarządu Miejskiego m. Poznania.

KATOWICE

Urządzanie w domach skrzynek listowych.

W Dzienniku Ustaw Śląskich Nr. 20 z r. 1938 pod poz. 41 ogłoszono Rozporządzenie Śląskiej Rady Wojewódzkiej z dnia 10 listopada 1938 r. o obowiązku urządzania w domach skrzynek listowych dla doręczania mieszkańcom korespondencji pocztowej. Obowiązek ten dotyczy domów nowowznoszonych o więcej niż 2-ch kondygnacjach oraz domów istniejących w razie nadbudowy, powiększenia lub przebudowy. Skrzynki powinny być utrzymywane w stanie zdatnym do użytku.

TCZEW

O jednolitą podstawę obliczania komornego podstawowego.

Na odbytym tu zebraniu Stow. Właścicieli Nieruchomości powzięto m. in. rezolucję, domagającą się ustalenia jednolitej podstawy przy obliczeniu komornego w domach, podlegających ustawie o ochronie lokatorów. Ponieważ dotychczas w każdej dzielnicy Państwa obowiązują inne podstawy, a więc według marki niemieckiej, rubla rosyjskiego i korony austriackiej, właściciele nieruchomości żądają, aby po 20 latach istnienia Państwa wprowadzono jednolitą podstawę obliczenia dla wszystkich dzielnic na zasadzie kwadratury lub kubatury, według jakości i położenia mieszkania.

KALENDARZ PODATKOWY NA STYCZEŃ I LUTY 1939 R.

Do 7 stycznia — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w grudniu 1938 r.

Do 7 lutego — podatek dochodowy od uposażeń służbowych, emerytur i wynagrodzeń za najemną pracę, wypłaconych przez służbodawcę w styczniu 1938 r.

Do 1 marca — przedpłata na podatek dochodowy na rok podatkowy 1939 w połowie wysokości, jaka przypada od zeznanego dochodu, przez płatników, obowiązanych do składania zeznań o dochodzie, a nieprowadzących prawidłowych ksiąg handlowych lub gospodarczych, bądź prowadzących takie księgi — o ile rozporządzeniem Min. Skarbu termin ten nie zostanie przesunięty.

Ponadto płatne są zaległości odroczone lub rozłożone na raty z terminami płatności w styczniu i lutym 1939 r. oraz podatki, na które płatnicy otrzymali nakazy płatnicze z terminem płatności w styczniu i lutym 1939.

TERMIN SKŁADANIA ZEZNAŃ O DOCHODZIE

Do dnia 1 marca 1939 r. osoby fizyczne i spadki nieobjęte winny złożyć zeznania do wymiaru podatku dochodowego — o ile termin ten nie zostanie rozporządzeniem Ministra Skarbu przesunięty.

Biblioteka podręczna dzieł
PRAWNICZYCH i HANDLOWYCH

Zarys polskiego prawa wekslowego — uzgodnione z prawem z dn. 28/IV 1936 r. . . 2.20

Zarzuty przeciwko wekslowemu nakazowi zapłaty w postępowaniu nakazowym ze wstępem o obrocie wekslowym oraz dodatkiem, zawierającym wzory weksli, pozwów i zarzutów przeciwko nakazowi zapłaty. *H. Warman* . 8.—

Ustawa o opłatach stemplowych z orzecznictwem 1936 r. oprac. *Thaler* . . . 4.—
w oprawie 5.—

Kodeks Nieruchomości Miejskiej (objętość ok. 800 str.)
Cena książki na dogodnych ratach 20 zł.

Najem lokali w nieruchomości miejskiej zawiera: ustawy, orzecznictwa S. N., rozporządzenia, dekrety, ze wstępem komentarzowym, z dodaniem nowej ustawy o ochronie lokatorów, uchwalonej przez Sejm w styczniu 1938 r.
Cena wraz z dodatkiem . 2.—

Kodeks zobowiązań (rok wyd. 1937) . . 1.60

Kodeks handlowy (rok wyd. 1938) . . 2.50

Podręczna Encyklopedia Handlowa. Wydawnictwo zbiorowe pod redak ją D-ra *Stanisława Waschki* przy współudziale Komitetu Redakcyjnego: Dyr. *Fr. Maciejewskiego* i D-ra *J Hryniewieckiego.* D-ra *S. Kruszelnickiego.* Dzieło to wydane zostało na dobrym bezdrzewnym papierze w 3 ozdobnie opraw. tomach, cena całości 30.—

Księgi Handlowe według Kodeksu Handlowego, ordynacji podat owej rok 1935 . . . 3.50

Prawo przemysłowe wraz z rozporządzeniem wykonawczym (rok wyd. 1937) . . . 1.20

Prawo przemysłowe z objaśnieniami i przepisami związkowemi 1935 . . . . 6.—
w oprawie płóciennej 7.50

Kodeks Postępowania Cywilnego. Postępowanie sporne, egzekucyjne i zabezpieczające (cz. I i II K.P.C.) z przepisami wprowadzającymi obie części K.P.C.), opracowali *L. Lewandowski* i *M. Superson* sędziowie S. O. Wyd IV z 1937 r.
w oprawie płóciennej 5.—

Zarys polskiego postępowania cywilnego (proces) 2.40

Kodeks postępowania cywilnego z orzecznictwem (ponad 1.400 orzeczeń) cena egz. w opr. 22.—

Zarys polskiego postępowania karnego (r. 1933) 3.—

Kodeks Karny z 11 Lipca 1932 r. (rok wyd. 1937) 1.—

Kodeks postępowania karnego (Rozp. Prez. Rzplitej z dn. 24.X. 1934) 2.50

Przewodnik sędziego polubownego . . 3.—

Prawo Pracy. Przepisy ustawodawstwa pracy oraz poradnik praktyczny (rok wyd. 1937) . . 2.—

Ustrój samorządu terytorialnego. Ustawa z dn. 23-go Marca 1933 r. (rok wyd. 1937) . . 1.20

Zbiór ustaw administracyjnych — w 2 tomach, zebrał Mgr. *St. Borkiewicz* (rok wyd. 1938) . 5.—

Postępowanie administracyjne. Postępowanie karno-administracyjne. Postępowanie przymusowe w administracji (rok wyd. 1937) . 1.20

Prawo o Stowarzyszeniach (Rozp. Prez. Rzp. z 27.X. 1932 Dz. U. R. P. Nr. 94 poz. 808) i Ustawa o zgromadzeniach z dn. 11.III. 1932 (D. U. R. P. Nr. 48 poz. 450) rok wyd. 1938 . 1.—

Prawo o spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością z dn. 27.X 1933 r. obowiąz. od 1-go Stycznia 1934 r. 2.30

Nowa taksa za czynności komorników . —.50

Prawo upadłościowe wraz z przepisami wprowadzającymi prawo upadłościowe i prawo o postępowaniu układowym *W. Gawlas* sędzia grodzki i *W. Janosik* sędzia okręgowy. Cena w pł. opr. 8.—

Odpowiedzialność podatkowa w świetle przepisów podatkowych, przepisów prawa powszechnego i judykatury. Opracował *W. Kubiak* . 2.50

Ordynacja podatkowa z orzecznictwem oprac. *Thaler* (r. 1934) 3.50
w oprawie płóciennej 4.50

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 23/IV 1935 r. (komentarz z uwzględnieniem ordynacyj wyborczych) . . . . . 2.—

Prawo oddłużeniowe rolne, oprac. *H. Świątkowski* 5.50

Reforma rolna, Dodatkowe ustawy rolne, orzecznictwo, objaśnienia (rok 1937) . . . 7.—

Przepisy o kosztach sądowych — w oprawie . 3.20

Prawo o lichwie . . . 2.—

Jak sporządzić testament — *Wacław Janosik* sędzia okręgowy . . . . . 2.—

Ustawa o ubezpieczeniu społecznem. W przedmowie — organizacja Ubezpieczalń Społecznych, świadczenia składki. W tekście odsyłacze do rozporządzeń wykonawczych. Wydanie drugie . 1.60

Biuro wzorowe — Organizacja pracy biurowej
cena w oprawie 10.—

Rewizja bilansów i spółek akcyjnych . . 3.—

Zasady techniki badania bilansu — *T. Seifert* 3.60

Nowoczesny list sprzedażowy (str. 257) . 6.—

Raport kasowy (Lista dziennej sprzedaży). Przychód i rozchód. 50 podwójnych list, cena w okł. 4.—

Uproszczona księga rachunkowa dla właścicieli czyszczowych — *K. Hamankiewicz* . . 7.50

Komis i Ajentura pod względem podatkowym i buchalteryjnym . . . . 5.—

Podstawy zarządzenia przedsiębiorstw pg. red. *J. Witowskiego* cena w opr. 12.—

Polska Korespondencja Handlowa dla Wszystkich — *R. Rytewskiego* z objaśnieniami tranzakcji handlowych i techniki korespondencji, oraz zbiorem podań do władz i urzędów . 3.—

Buchalteria bez buchaltera — *N. Maskilejsona* 3.—

WARSZAWA — Przewodnik-Informator turystyczno-handlowy, zawiera: wykaz instytucyj państwowych, samorządowych, użyteczności publicznej, hoteli, restauracyj, cukierń oraz instrukcje: jak należy przejść ulice w Warszawie, rozkład jazdy tramwajów i autobusów miejskich 1.50

Plan Wielkiej Warszawy ze spisem ulic . —.60

Do nabycia

w Księgarni „HAWU“ Warszawa, Królewska 25. Tel. 239-18.

Ceny ogłoszeń: Cała str. (wym. 250×160 mm)—300 zł.; ½ str.—160 zł.; 1/4 str.—85 zł.; 1/8 str.—45 zł.; 1/16 str.—25 zł.

Redaktor odpowiedzialny — **S. Cypin.** Wydawca: **H. Wajner**

Złożono i odbito w druk. „Monografia“, Orla 3 tel. 654-76